



Genossenschaft Hofgarten . Hofwiesenstrasse 58 . 8057 Zürich

# Inhalt

## Jahresbericht

- 1 Einladung zur 90. ordentlichen Generalversammlung
- 2 Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr
- 3 Vorwort des Präsidenten
- 4 Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2011
- 5 Bericht des Vorstandes
- 6 Bericht des Ressorts Mietwesen
- 9 Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt
- 16 Bericht des Ressorts Kommunikation
- 17 Bericht des Ressorts Finanzen

## Jahresrechnung

- 20 Bilanz
- 22 Erfolgsrechnung
- 23 Fonds und Wertberichtigungen
- 24 Übersicht der Liegenschaften
- 26 Hypotheken, Darlehen und Anleihen
- 27 Verschiedenes
- 28 Mieterfranken
- 29 Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

# Einladung zur 90. ordentlichen Generalversammlung

**Samstag, 16. Juni 2012**

**Im Festzelt (Innenhof Hofgarten II), Tramhaltestelle Laubiweg, Tram Nr. 11 und 15**

**Beginn der Generalversammlung 14.00 Uhr (Türöffnung 13.30 Uhr)**

## Traktanden

- 1 Wahl der StimmzählerInnen**
- 2 Wahl der ProtokollführerIn**
- 3 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Juni 2011**
  
- 4 Jahresgeschäfte**
  - 4.1 Abnahme des Jahresberichts 2011
  - 4.2 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
  - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung 2011
  - 4.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
  - 4.5 Entlastung des Vorstandes
  - 4.6 Vorstellung des Budgets 2012
  
- 5 Wahlen**
  - 5.1 Wahl des Vorstandes
  - 5.2 Wahl des Präsidenten
  - 5.3 Verabschiedung von Stefan Wyss
  
- 6 Anträge**
  - 6.1 Anträge von Mitgliedern - keine
  - 6.2 Antrag des Vorstandes  
- Statutenänderungen
  
- 7 Mitteilungen**
  - 7.1 Allgemeine Informationen zum Neubau Manegg
  
- 8 Diverses**

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft den TeilnehmerInnen einen Apéro.

Können Sie an der Generalversammlung nicht teilnehmen? Dann haben Sie die Möglichkeit, sich mit der beiliegenden Vollmacht schriftlich durch ein anderes Genossenschaftsmitglied oder durch eine handlungsfähige, im gleichen Haushalt lebende Person, vertreten zu lassen. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten.

Die **Stimmkarte** erhalten Sie beim **Zelteingang**.

Wir freuen uns auf eine grosse Teilnehmerzahl und heissen auch die neuen GenossenschafterInnen herzlich willkommen.

Die **Anmeldung** für die Teilnahme an der Generalversammlung mit dem beiliegenden Formular erwarten wir bis am **Montag, 4. Juni 2012**.

Im gleichen Haushalt lebende Angehörige ab 18 Jahren sind selbstverständlich als Gäste an der Generalversammlung ebenfalls willkommen.

## Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr

### Vorstand

	im Vorstand seit		
Präsident (seit 2008)	2003	Marius Hutmacher	Hofwiesenstrasse 23
Vizepräsidentin (seit 2008)	2008	Andrea Steiner	Zeppelinstrasse 51
Ressort Mietwesen	2000	Ruth Senti	Zeppelinstrasse 43
Ressort Mietwesen	2000	Herbert Vieweg	Stüssistrasse 57
Ressort Kommunikation	2006	Stefan Wyss	8124 Maur
Vertreter Stadt Zürich	2006	Fredi Suter	8706 Meilen
Ressort Bau & Unterhalt	2008	Thomas Merkle	Zwirnerstrasse 257
Ressort Finanzen	2009	Balz Christen	Friesenbergalpe 15

<b>Revisionsstelle</b>	seit
OTG Zürich	2010

<b>Kontaktgruppe</b>	seit		
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury	Zwirnerstrasse 257
Kontaktperson Hofgarten	2009	Maria Vicini	Hofwiesenstrasse 23

<b>Personal</b>	seit		
Verwaltung	1987	Ursula Scheuber	Zeppelinstrasse 47
Hauswart	1995	Bruno Lüthi	Zeppelinstrasse 33
Maler	1996	Dawud Hammad	Hofwiesenstrasse 50
Verwaltung	2004	Marion Honegger	Zeppelinstrasse 67
Verwaltung	2007	Gabi von Burg	Zwirnerstrasse 241
Gärtner / Maler	2011	David Soto	8052 Zürich-Seebach
Verwaltung	2011	Prisca Peter	8185 Winkel

### Büro Hofwiesenstrasse 58, 8057 Zürich

Telefon	044 363 39 11
Fax	044 363 39 12
Email	verwaltung@geho.ch
Internet	www.geho.ch
Öffnungszeiten:	
Dienstag	08.30 bis 14.30 Uhr
Donnerstag	08.30 bis 14.30 Uhr

### Büro Zwirnerstrasse 269, 8041 Zürich-Leimbach

Telefon	043 399 93 16
Email	verwaltung@geho.ch
Öffnungszeiten:	
Dienstag	09.00 bis 11.00 Uhr
Donnerstag	09.00 bis 11.00 Uhr      17.30 bis 18.30 Uhr

## Vorwort des Präsidenten



Sehr geehrte GenossenschafterInnen  
Sehr geehrte MieterInnen

Die baulichen Aktivitäten sind bis auf die zu ersetzende Decke über dem „Ygnis-Keller“, die damit zusammenhängenden Umgebungsarbeiten und die im Hofgarten I ausstehenden Belags- und Pflanzarbeiten abgeschlossen. Wir freuen uns, uns wieder dem normalen Geschehen widmen zu können. Es war für alle ein sehr intensives Jahr und wir sind froh, dass die Bauarbeiten in den Häusern vorüber sind.

Wie letztes Jahr bereits erwähnt, sind wir im Maneggareal einen wichtigen Schritt weiter gekommen. Auf zwei Baufeldern konnte im Rahmen eines anonymen Projektwettbewerbs je ein Siegerprojekt erkoren werden. Auf dem dritten Baufeld durften zwei Teams eine Überarbeitung in Angriff nehmen.

In finanzieller Hinsicht durften wir ebenfalls einen kleinen Erfolg feststellen. Obwohl einige Positionen der Umbauarbeiten über die Erfolgsrechnung verbucht wurden und so nicht mietzinswirksam werden, konnten wir den Übertrag des Bilanzverlustes aus dem Jahr 2010 mit einem Bilanzgewinn verringern.

Im letzten Quartal hat sich eine Arbeitsgruppe mit den Statuten beschäftigt und im Ressort Mietwesen haben wir das Vermietungsreglement unter die Lupe genommen. Wir wollen diese Unterlagen wieder auf den neuesten Stand bringen.

Entnehmen Sie der vorliegenden Lektüre die Details zum Geschehen im Jahr 2011. Ich wünsche Ihnen dabei viel Vergnügen.

*Marius Hutmacher, Präsident*

## Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2011

An der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 17. Juni 2011 konnten 85 Mitglieder, 41 Gäste aus der Genossenschaft sowie vier „auswärtige“ Gäste begrüsst werden.

Die Generalversammlung fand um 19.30 Uhr im Swissôtel Zürich, 8050 Zürich statt.

Folgende geladene Gäste wurden vorgestellt:

- Herr Markus Harsch, leitender Revisor, Ostschweizer Treuhand Zürich AG
- Herr Heinz Wiedmer, Zürcher Kantonalbank
- Herr Peter Elsohn, Elsohn.Frei GmbH
- Herr Erich Plattner

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2010 wurde einstimmig genehmigt.

### Jahresgeschäfte

Der Präsident äusserte sich kurz zum Inhalt des Jahresberichtes.

Die wichtigsten Themen der Vorstandsarbeiten waren: Erneuerung Küche und Bad, Infoveranstaltungen Küche und Bad, Planung Umgebungsgestaltung Hofgarten I – III, Erneuerung Spielbereiche und Baumbepflanzung, Führen der Darlehenskasse, Durchführen einer Risiko-beurteilung, Bearbeiten der Mietzinsentwicklung, Gründung einer Baukommission für das Maneggareal, Gemeinschaftsraum und Betriebsgruppe, ganztägiger Workshop 29. Oktober 2010.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2010 wies einen Bilanzverlust von Fr. 98'905.17 aus. Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand AG beantragte aufgrund ihrer Prüfung eine Abnahme der Rechnung. Diese wurde von den anwesenden GenossenschaftlerInnen einstimmig gutgeheissen. Der Antrag des Vorstandes zur Annahme des Bilanzverlustes wurde ebenfalls einstimmig genehmigt.

Das Wort zur Jahresrechnung wurde nicht gewünscht.

Dem Vorstand wurde unter Ausstand der Betroffenen einstimmig rechtsverbindliche Entlastung erteilt.

Balz Christen informierte ausführlich zum Budget 2011.

### Mitteilungen

Thomas Merkle gab Auskunft über die neue Umgebungsgestaltung im Hofgarten I – III.

Dies betraf die Erneuerung der Piazza, mehr Veloabstellplätze, Ersatz der Spielgeräte und die Aufwertung der Höfe.

Der Präsident orientierte über das Neubauprojekt Manegg, wo die Genossenschaft Hofgarten die Möglichkeit hat, ca. 85 Wohnungen im Quartier GreenCity.Zuerich zu erstellen.

Die 2. Etappe zur Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II wurde erfolgreich gestartet und soll bis Oktober abgeschlossen sein.

Der Präsident bedankte sich bei allen MitarbeiterInnen, den Vorstandsmitgliedern, der Kontaktgruppe, der Betriebsgruppe und den freiwilligen HelferInnen und beendete die Generalversammlung um 20.40 Uhr.

*Für das Protokoll  
Ruth Senti, Aktuarin*

## Bericht des Vorstandes

### Personelles

Im Jahre 2011 gab es im Vorstand keine personellen Änderungen.

### Vorstandssitzungen

An elf ordentlichen Vorstandssitzungen sowie an zahlreichen Kommissionssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Erneuerung Küche und Bad im Hofgarten I und II
- Erneuerung Ygnis-Keller
- Hofgestaltung im Hofgarten (Piazza, Pergola, Spielplätze usw.)
- Personelles
- Neubau Manegg
- Führen der Darlehenskasse (DAKA)
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Siedlung Sihlgarten (Einmietung eines Mittagshortes)
- Anpassung der Hausordnung im Sihlgarten
- Buntes Blatt
- Jahresbericht 2010
- Aufnahme gesuche von neuen GenossenschafterInnen
- Weiterbildung von Vorstandsmitgliedern und Angestellten
- Vorbereitung der Generalversammlung 2011

### Workshop

Wie jedes Jahr traf sich der gesamte Vorstand am 4. November 2011 zu einem ganztägigen Workshop im Neubühl. Den Anfang machte Thomas Merkle vom Ressort Bau und Unterhalt. Er erklärte, was die „2000 Watt Gesellschaft“ bedeutet. Dies war für uns von besonderem Interesse, weil unser Neubau im Manegg nach diesem Prinzip gebaut wird. Anschliessend führte uns Balz Christen vom Ressort Finanzen durch die „Risikobeurteilung“, welche wir einmal im Jahr durchführen. Dabei ging es darum, Risiken, welche die Genossenschaft Hofgarten betreffen könnten, zu analysieren und allfällige Konsequenzen zu ziehen.

Am Nachmittag befassten wir uns intensiv mit diversen Themen des Ressorts Vermietung. Ziel war es, aktuelle Themen auf den Tisch zu bringen und offen und tabulos zu diskutieren. Dabei stellte sich auch die Frage, wie der vorhandene Wohnraum in der Genossenschaft Hofgarten sinnvoll genutzt und verteilt wird. Die Diskussionen waren sehr dynamisch, interessant und ergiebig und bilden einen weiteren Baustein für eine zeitgemässe Vermietungspraxis.

*Für den Vorstand, Andrea Steiner*

## Bericht des Ressorts Mietwesen

### Mieterwechsel 2011

Im Hofgarten fanden im Jahr 2011 insgesamt 18 Wohnungswechsel statt. Davon haben fünf "interne" Wechsel stattgefunden. Vier sind innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung und ein Ehepaar in eine kleinere Wohnung umgezogen.

In der Siedlung Sihlgarten in Leimbach fanden drei Wechsel statt, jedoch keine Verschiebungen innerhalb der Siedlung.

### Ehrungen

Im Berichtsjahr wohnten die folgenden MieterInnen seit 50 Jahren in der Genossenschaft Hofgarten! Herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für die langjährige Treue!

Einzug am

15.04.1961	Bolle Marianne
01.10.1961	Bolliger Käthi
01.12.1961	Fäh Carla
01.12.1961	Fatzer Edith

### Wohnungsangebot & Wohnungsnachfrage

Der Vorstand und besonders das Ressort Mietwesen haben sich im letzten Geschäftsjahr Gedanken dazu gemacht, wer in welcher Familienkonstellation in welcher Wohnung wohnt und wie eine ideale Wohnbiografie im Hofgarten aussehen könnte.

Genossenschaftswohnungen sind ein rares Gut, trotz gut 25% gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich. Besonders rar sind bezahlbare Familienwohnungen.

Oft erreichen mehr als 10 Anfragen von Wohnungssuchenden pro Woche die Verwaltung.

Nach welchen Kriterien verläuft unter diesen Umständen die Vergabe?

Zuerst wird geprüft, ob ein interner Wohnungswechsel durchgeführt werden kann. Dabei kann es häufig vorkommen, dass in der Folge gleich mehrere Unter- bzw. Überbelegungen aufgehoben werden können. Wenn dies jedoch nicht der Fall ist, kommt die Warteliste zum Zuge, welche von der Verwaltung geführt wird. Quartierverbundenheit, Kinder, Deutschkenntnisse und Integration sind wichtige Kriterien für die Genossenschaft Hofgarten.

Besonders begehrt und auch knapp sind in der Stadt Zürich 5-Zimmerwohnungen für Familien mit 3 und mehr Kindern. 8 Familien in der Genossenschaft Hofgarten wohnen zu fünft in einer 4-Zimmerwohnung. In den letzten 4 Jahren mussten 10 Familien mit 3 Kindern wegziehen, weil ihnen keine grössere Wohnung angeboten werden konnte. Aktuell sind 24 Wohnungen bei uns im Kreis 6 unterbelegt, also 8,5%. (Unterbelegung ist dann vorhanden, wenn die Personenzahl kleiner als die Zimmerzahl minus 1 ist.) Es fehlen uns also kleinere und grössere Wohnungen. Interessant ist dabei, dass im Sihlgarten keine Wohnung unterbelegt ist.

Aus diesem Grund möchte der Vorstand einige 5-Zimmerwohnungen mit „gefangenen“ Zimmern im Hofgarten entstehen lassen. Dies wäre dort machbar, wo in der 4-Zimmerwohnung 5 Personen wohnen und die gegenüberliegende 3-Zimmerwohnung von nur 1 Person bewohnt wird. So entstünde für angestammte Familien etwas mehr Platz und die Unterbelegungen liessen sich reduzieren. In den Stammhäusern konnte dies schon vor einigen Jahren in drei Wohnungen realisiert werden.

Wie kann eine Wohnbiografie in der Genossenschaft Hofgarten aussehen?

Eine Familie mit einem Kind zieht in eine 3-Zimmerwohnung, zwei Jahre später wird das





zweite Kind geboren und kurz danach wird eine 4-Zimmerwohnung frei. 20 Jahre später sind die Kinder ausgeflogen und das Paar wechselt wieder in eine 3-Zimmerwohnung. Möglicherweise steht einer alleinstehenden Person danach noch ein weiterer Umzug in eine 2-Zimmerwohnung bevor. Viele Familien haben diese Züglete absolviert und fühlen sich wohl. Sicherlich, zügeln ist für alle ein anstrengender, teurer, kräfteaubender, viel Zeit verschlingender Prozess; aber oft stellt man nach einigen Monaten fest, dass die neue kleinere oder grössere Wohnung ihren Reiz hat und auch neue Chancen bietet. Es ergeben sich neue Kontakte, neue Wege, neue Alltäglichkeiten und doch sind die alten Kontakte nicht verloren, da sie ja nur wenige Häuser weiter noch ansässig sind. Das Zügeln aus einer Unterbelegung heraus ist auch ein Akt gelebter Solidarität, denn es schafft Platz für junge Familien. Deswegen wurde es in den Statuten fix in der Form von Belegungsvorschriften verankert.

Daneben befasste sich das Ressort Mietwesen mit einer gründlichen Überarbeitung aller Hausordnungen und des Mieter-ABC für die Siedlungen Hofgarten und Sihlgarten.

Besonders die Regelungen in Leimbach brannten unter den Nägeln. Dort gibt es jetzt aufgrund der besonderen architektonischen Anlage und Lärmisolation der Waschküchen eine spezielle Neuerung: Nachtschwärmer dürfen nun auch nachts eine hoffentlich voll gefüllte „Weisse oder Bunte“ starten. Zudem erhielt die Hausmusik in beiden Ordnungen einen klaren Zeitrahmen, damit soll deutlich werden: sie ist durchaus erwünscht.

*Für das Ressort Mietwesen  
Ruth Senti und Herbert Vieweg*

### **Geburten**

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

26.01.2011	Müller	Flurin	Hofwiesenstrasse 66	8057 Zürich
05.03.2011	Näff	Anuuk	Hofwiesenstrasse 56	8057 Zürich
08.06.2011	Zimmermann	Lino	Zeppelinstrasse 43	8057 Zürich
15.06.2011	Lieberherr	Niklas	Hofwiesenstrasse 48	8057 Zürich
15.07.2011	Luginbühl	Isabelle	Hofwiesenstrasse 74	8057 Zürich
25.08.2011	Hengartner	Julian	Zwirnerstrasse 261	8041 Zürich
18.10.2011	Widmer Dodzweit	Jonas	Zeppelinstrasse 51	8057 Zürich
19.11.2011	Commichau	Paul	Zwirnerstrasse 269	8041 Zürich
30.12.2011	Kunkel	Leni	Hofwiesenstrasse 23	8057 Zürich

Wir gratulieren den glücklichen Eltern herzlich und wünschen viel Freude und Spass mit den Kindern.

### **Todesfälle**

06.04.2011	Müller Luzia	Jg. 1962	Zeppelinstrasse 39	8057 Zürich
31.05.2011	Fäh Anton	Jg. 1929	Hofwiesenstrasse 64	8057 Zürich
03.06.2011	Huber Rolf	Jg. 1923	Zeppelinstrasse 55	8057 Zürich
27.07.2011	Bolle Roger	Jg. 1934	Zeppelinstrasse 35	8057 Zürich
04.09.2011	Koch Emil	Jg. 1938	Zeppelinstrasse 67	8057 Zürich
30.10.2011	Hotz Betty	Jg. 1923	Hofwiesenstrasse 23	8057 Zürich

Den Verstorbenen bewahren wir ein ehrendes Andenken.

## Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt

**Im Jahr 2011 gab es zwei grosse Aufgabenbereiche für das Ressort Bau und Unterhalt. Der eine war die Fortsetzung der Erneuerungen von Küchen und Bädern (EKB) im Hofgarten I + II und der parallel laufenden Umgebungsgestaltung. Der andere betraf die angestrebten Neubauten auf dem Manegg-Areal ganz in der Nähe vom Sihlgarten. Hier war zunächst viel organisatorische Vorbereitungsarbeit unter den vielen beteiligten Parteien nötig, um einen im 2. Halbjahr 2011 durchgeführten Architekturwettbewerb, unter dem Namen „Gemeinnütziger Wohnungsbau GreenCity.Zürich – Wohnen für die 2000-Watt-Gesellschaft“ zu ermöglichen.**

### **Erneuerung Küchen und Bäder im Hofgarten I und II**

Nachdem im Jahr 2010 die 1. Etappe im Hofgarten II erfolgreich abgeschlossen werden konnte, startete die 2. Etappe für den Hofgarten I am 26.04.2011 in der Hofwiesenstrasse 60. Der Unterbruch zwischen Etappe I und II wurde bewusst gewählt, um nicht im Winter kalte Wohnungen während der Umbauphase vorzufinden. Denn es konnte ja nicht geheizt werden.

Dafür wurde im Winter die Sanierung der Kanalisation durchgeführt und termingerecht abgeschlossen. Diese Arbeiten wurden nötig aufgrund der Erneuerung der Küchen und Bäder.

Bevor die zweite Etappe begann, wurde am 22.03.2011 eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Mieter im Pfarreizentrum Bruder Klaus durchgeführt. Es kamen schätzungsweise 60-70 Bewohner. Der Architekten Peter Elsohn von Elsohn.Frei und der Bauleiter J.P. Van Rhijn von Jaeger Baumanagement informierten sachkundig über die bevorstehenden Arbeiten.

Allen betroffenen Mietern wurde, wie auch schon zur 1.Etappe, ein Mieterhandout verteilt,

das als Gebrauchsanleitung während des Umbaus galt.

Die Baukommission EKB Hofgarten I + II reduzierte Anfang Jahr ihren Aufwand. Thomas Merkle trat aus der Baukommission EKB Hofgarten aus und konzentrierte sich danach als Leiter der Baukommission Manegg auf die neu anstehenden Aufgaben.

Die Erneuerung der 2.Etappe konnte am 17.10.2011 mit der Wohnung Zeppelinstrasse 31 termingerecht abgeschlossen werden. Allgemein sind wir sehr zufrieden mit den geplanten Massnahmen und auch der Qualität der Arbeiten. Die vor Beginn gesteckten Ziele, kurze Bauzeit, Bewohnbarkeit, Sicherheit und Sauberkeit, Bau- und Ruhezeiten, Mehrwert und zeitgemässe Ausstattung wurden vollumfänglich erreicht.

Es gab auch Probleme, wir mussten über Nacht den Gipser austauschen und durch drei verschiedene Gipserfirmen ersetzen, da wir mit ihm keine vertrauensbildende Arbeit mehr sahen. Die Kittfugen der Badewannen machten Sorgen ebenso wie die Gläser der Rollmöbel, vereinzelt kam es zu Durchbrüchen bei den Schlafzimmerwänden und noch einiges mehr. Jedoch muss dies auch unter dem Aspekt der gestellten Aufgabe gesehen werden. Eine Erneuerung im bewohnten Zustand zählt zu den schwierigsten Aufgaben in der Baubranche.

Die Zusammenarbeit mit der Bauherrenvertretung vom Wohnbaubüro und der Planergemeinschaft Hofgarten I + II unter der Mitwirkung der nachfolgend genannten Planer und Spezialisten war sehr gut und für ähnliche Aufgaben weiter zu empfehlen.

### **Bauherrenvertretung**

Die Bauherrenvertretung wurde durch Katrin Hürzeler (Wohnbaubüro) wahr genommen.

Die Planergemeinschaft Hofgarten I + II bestand aus:

Architektur:
Elsohn.Frei Architektur.Innenarchitektur
Bauleitung:
Jaeger Baumanagement GmbH
Bauingenieur:
Aerni + Aerni Ingenieure AG
Elektroingenieur:
Wobmann2 Elektroplanung + -Design
HLS-Ingenieur:
Advens (ehemals B & G Ingenieure AG)

Ende Jahr wurden dann noch Mängelbehebungen durchgeführt, die uns auch noch 2012 begleiten werden. Zusätzlich wurden die ersten Vorbereitungen zur 2-Jahres-Garantie geplant.

Ein Dank an die Bewohner, die diese Erneuerung mitgetragen und ermöglicht haben und hoffentlich Freude an den erneuerten Räumlichkeiten haben.

### Umgebung Hofgarten

Die Neugestaltung des Aussenraums im Hofgarten I, II + III wurde nahezu zeitgleich mit der Planung Erneuerung Küchen und Bäder Hofgarten I +II angegangen. Einerseits wollte man Synergien, die sich aus der gleichzeitigen Umsetzung beider Projekte ergeben, nutzen, andererseits Bereiche für alle Altersgruppen der Bewohnerschaft schaffen und das Angebot von Velostellplätzen erweitern. Hierzu wurde der Bestand der vorhandenen Veloabstellplätze aufgenommen. Die Umsetzung der geplanten Arbeiten erfolgte nun grösstenteils im Jahr 2011 mit den nachfolgend beschriebenen Massnahmen.

Der zentrale Platz im Hof wurde erweitert, abgetreppt und eingerahmt von einer neuen Natursteinmauer, welche auch die Fläche bei der neuen Pergola einnimmt und so eine Grosszügigkeit vermitteln soll. Auf dem Platz wurden sechs neue Robinien gepflanzt, die sich zu den drei vorhandenen Robinien, die neu auf einer eingefassten Grüninsel stehen, ein Gegenüber bilden. Die Deckschicht der Chausierung folgt nach dem Winter, wenn kein Frost mehr vorhanden ist. Neue Tische und Bänke zum verweilen werden dann ebenfalls im Frühjahr 2012 folgen.

Gegenüber der Piazza wurde ein fünf Meter langer Pflanztrog aus rohem Stahl auf das ehemalige Wasserbecken gestellt. Er soll den Bewohnern die Möglichkeit geben, Kräuter anzupflanzen, die zum Kochen, Baden oder auch nur zum Riechen genutzt werden können.

Viel zu reden gab im Vorfeld die neue Pergola westlich vom Ahornbaum. Besorgnis über deren Masse und einen allfälligen Lichtverlust waren der Anlass. Wir hoffen, dass sich die Befürchtungen darüber verflüchtigt haben. Ab dem Frühjahr 2012 sollte die Pergola relativ schnell mit einem Blätter- und Blütenkleid überzogen werden. Die darunter angelegten Velostellplätze wurden bereits gut angenommen.

Entlang der Zeppelinstrasse wurde jeweils an den Eingängen zusätzlicher Platz zum abstellen von Velos oder Kinderwägen angelegt.

Im Hof vom Hofgarten III wurde ein neuer Sandkasten mit Sitzsteinen angelegt und neue Schaukeln aufgestellt.

Im Frühjahr 2012 wird noch der Ygniskeller abgebrochen und wieder neu aufgebaut. Dies ist nötig, da langfristig Einsturzgefahr besteht, falls nichts unternommen wird. Im gleichen Zug wird auch die angrenzende Grüngutmulde erneuert. Damit sollen dann die Arbeiten zur



Umgebungsgestaltung im Hofgarten I, II + III im 3. Quartal 2012 abgeschlossen sein.

### **Manegg-Areal Greencity**

#### *Vorgeschichte*

Seit 2004 entwickelt die Losinger/Marazzi AG (Generalunternehmer) in Zusammenarbeit mit der Nüesch Development AG das Areal der Sihl Manegg. Das Areal liegt in Sichtweite des Sihlgarten, direkt an der S-Bahn Station Manegg. Dieses soll sich in den nächsten Jahren von einem brachliegenden Industriegebiet zu einem attraktiven, durchmischten Stadtquartier mit grossen Dienstleistungsflächen wandeln. Das Areal hat eine Fläche von ca. 82'200 m<sup>2</sup>. Insgesamt sollen einmal auf dem Areal GreenCity.Zürich Wohnungen für 1'200 bis 1'500 Menschen sowie 3'000 Arbeitsplätze entstehen. Der private Gestaltungsplan Manegg wurde im Jahr 2010 genehmigt und der ergänzende Gestaltungsplan wurde 2011 öffentlich aufgelegt.

Anfangs Jahr 2010 haben Verhandlungen zwischen der Neues Wohnen Zürich (nwz), der Sihl Manegg Immobilien AG als Liegenschaftsbesitzerin und Losinger/Marazzi GU AG, als exklusiver Projektentwickler und Totalunternehmer, zu einer Vereinbarung geführt, die 30% der Wohnnutzung dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuteilt. Diese Wohnungen sollen mit den gemeinnützigen Bauträgern entwickelt und nach der Erstellung an diese zu einem Preis verkauft werden, welche voraussichtlich einen Mietpreis von CHF 247 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr ermöglichen. Die Planung läuft unter dem Titel „GreenCity.Zürich“ und folgt den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft für welches unter anderem der Gebäudestandard Minergie-P-ECO und ein vorhandenes Kleinwasserkraftwerk seinen Beitrag leisten soll.

Aufgrund unserer Mitgliedschaft bei der IG Neues Wohnen Zürich (nwz) wurden wir im

Sommer 2010 für eine Teilnahme an einem Auswahlverfahren für das Manegg-Areal mit insgesamt sechs Genossenschaften und Stiftungen angefragt. Nach zwei Verhandlungsrunden bekamen wir zusammen mit den Genossenschaften GBMZ, Wogeno und der Stiftung Kinderreiche Familien den Zuschlag, circa 210 Genossenschaftswohnungen auf drei Baufeldern des Manegg-Areals zu bauen. Davon gehören etwa 65 Wohnungen der Genossenschaft Hofgarten. Im November 2010 wurde hierfür eine neue Baukommission gegründet, welcher Marius Hutmacher, Balz Christen und Thomas Merkle mit Vorsitz angehörten. Balz Christen ist Anfang 2011 ausgetreten, dafür hat neu Andrea Steiner Einsitz genommen.

Gemeinsam mit den Baukommissionen der Genossenschaften GBMZ, Wogeno und der Stiftung Kinderreiche Familien sowie der Wohnbaugenossenschaft Zürich, ehemals nwz, wurden im Jahr 2011 folgende Dokumente, Verträge und Ausschreibungen ausgearbeitet:

- Ausschreibung für eine gemeinsame Bauherrenvertretung
- Projektentwicklungsvereinbarung mit Losinger/Marazzi AG
- Gesellschaftsvertrag unter den 4 Bauträgern mit Unterzeichnung im Juli 2011
- Totalunternehmer-Rahmenvertrag mit Abschluss nach Landübertrag im 2012
- Projekthandbuch für den Planungsprozess mit Abschluss im Frühjahr 2012
- Gemeinsames Konzept betreffend Nutzung der Gewerberäume in den Erdgeschossen.

Die Bauherrenvertretung wurde nach zwei Vorstellungsrunden Anfang Jahr an die Firma Kummer Baumanagement AG vergeben. Ende 2011 kündigten die vier Bauträger einseitig den Vertrag aufgrund von Abgängen der für uns

wichtigen Personen. Die Evaluation für eine Neubesetzung der Bauherrenvertretung war Ende Jahr 2011 noch im Gange. Das Risiko durch eine Neubesetzung war überschaubar.

Im Juli 2011 startete dann der von Losinger Marazzi veranstaltete Architekturwettbewerb GREENCITY. Elf Architekturbüros waren eingeladen, innovative Wohnbauprojekte für das genossenschaftliche Wohnen im Sinne der anspruchsvollen Ziele der 2000 Watt Gesellschaft zu entwickeln.

Als Vorgabe für die Entwicklung der einzelnen Baufelder auf dem Manegg-Areal wurde von Diener & Diener Architekten in Zusammenarbeit mit Architekt Adolf Krischanitz und Marcel Meili & Markus Peter Architekten ein städtebauliches Leitbild entwickelt und von Vogt Landschaftsarchitekten ein Freiraumkonzept erarbeitet. Diese wurden in einer kooperativen Planung, gemeinsam mit Vertretern der Stadt Zürich, vertieft. Das Leitbild und das Freiraumkonzept bildeten nun die Grundlage für den Projektwettbewerb.

Die Ziele und Anforderungen der Bauträger an die Architektenteams waren:

- ein eigenständiges Quartier mit einem vielseitigen Wohnumfeld
- Architektur und Städtebau sollen das Gefühl von Gemeinschaft fördern
- öffentlicher Charakter der Erdgeschosse und urbaner Gesamteindruck
- durchdachte und günstige Wohnungen mit hohem Gebrauchswert
- individuelle Spielräume für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- differenzierte Aussenräume mit öffentlichen, hausöffentlichen und privaten Bereichen
- eigenständige Identität, die auch Zeitzeugen aus der Geschichte des Areals aufnimmt

- nachhaltige Gebäude und eine nachhaltige Bewirtschaftung, welche den Kennwerten des Minergie-P-ECO Standards entsprechen
- Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft

Das Areal Manegg soll sich vom Industriegebiet zu einem attraktiven, durchmischten Stadtquartier entwickeln, in dem urbanes, genossenschaftliches Wohnen eine prägende Rolle spielt. Dadurch wird kein neuer Landverbrauch nötig, sondern bestehende, schon überbaute Flächen werden neu genutzt.

Die Genossenschaft Hofgarten möchte auf dem Baufeld A vorwiegend eine urbane Mieterschaft aller Generationen, auch ohne Kinder, ansprechen.

Es sind Wohnungstypen für Singles, Paare, aber auch kleine Wohngemeinschaften gesucht. Im Baufeld B3 Süd konzentriert sich das Angebot auf Familien und Alleinerziehende mit Kindern. Haushalte für Patchwork-Familien und Mehrgenerationenwohnen ausserhalb des klassischen Familienmodells sollen das Angebot ergänzen.

Die Siegerprojekte standen am 28. November 2011 fest.

Für das Baufeld A wurden gleich zwei Projekte auf den ersten Rang gewählt, die für die definitive Entscheidung nochmals überarbeitet werden müssen – EM2N Architekten AG, Zürich mit dem Projekt „Guido, Alex & Vic“ und Hauenstein LaRoche Schedler Architekten, Zürich mit dem Projekt „Fantomas“.

Beim Baufeld B3S hat das Projekt „Allegro“ von Adrian Streich Architekten AG, Zürich und beim Baufeld B4S, an dem wir nicht beteiligt waren, das Projekt „tokelau“ von Zita Cotti Architekten, Zürich, die Jury überzeugt.



Rangliste der Siegerprojekte auf den drei Baufeldern:

**Baufeld A**

1. Rang	EM2N Architekten AG, Zürich (zur Überarbeitung)
1. Rang	Hauenstein LaRoche Schedler Architekten, Zürich (zur Überarbeitung)
3. Rang	Adrian Streich Architekten AG, Zürich

**Baufeld B3S**

1. Rang	Adrian Streich Architekten AG, Zürich
2. Rang	Zita Cotti Architekten, Zürich
3. Rang	EM2N Architekten AG, Zürich

**Baufeld B4S**

1. Rang	Zita Cotti Architekten, Zürich
2. Rang	Buchner Bründler AG, Basel
3. Rang	Müller Sigrist Architekten AG, Zürich

Sachjury:

- Jürgen Friedrichs, Losinger Marazzi AG (Vorsitz)
- Pascal Mirallié, Losinger Marazzi AG
- Felix Bosshard, Genossenschaft GBMZ
- Lukas Walpen, Genossenschaft GBMZ
- Marius Hutmacher, Genossenschaft Hofgarten

- Thomas Merkle, Genossenschaft Hofgarten
- Eva Sanders, Stiftung Wohnungen Für kinderreiche Familien
- Karin Vasella, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
- Priska Ammann, Genossenschaft WOGENO
- Bertram Ernst, Genossenschaft WOGENO
- Andreas Binkert Nüesch Development AG Zürich (Ersatz)

Fachjury:

- Peter Ess (Moderation)
- Roger Diener, Diener Diener Architekten
- Pascal Hunkeler, Amt Für Städtebau der Stadt Zürich
- Michael Hahn, Losinger Marazzi AG
- Ralph Voss, Vogt Landschaftsarchitekten
- Andreas Wirz, Wohnbaugenossenschaften Zürich
- Gundula Zach, Zach + Zünd Architekten GmbH
- Rolf Mühlethaler, Architekt Rolf Mühlethaler (Ersatz)

Am Wettbewerb teilgenommene Architekturbüros:

- A.D.P. Walter Ramseier AG
- Adrian Streich Architekten AG
- Architektick AG
- Buchner Bründler AG
- Cotti Zita Architekten
- EM2N / Mathias Müller / Daniel Niggli Architekten AG



- Galli Rudolf Architekten AG
- Hauenstein LaRoche Schedler Hls Architekten
- Müller Sigrist Architekten AG
- Schneider Studer Primas GmbH
- Bauart Architekten Und PlanerAG

Eine ausserordentliche Generalversammlung zu diesem Projekt wird voraussichtlich vor der Landübertragung im 2. Halbjahr 2012 einberufen.

Aufgrund der Grösse und Bedeutung des Projektes wurde im Oktober 2011 H.C. Däniker mit der Leitung im Bereich Kommunikation beauftragt. Er ist für die Öffentlichkeitsarbeit und Homepage für das Projekt Manegg zuständig.

Die Genossenschaft Hofgarten und die drei anderen Bauträger für das Manegg-Areal haben sich Ende 2011 für einen gemeinsamen Webauftritt entschieden, welcher Anfang 2012 aufgeschaltet werden soll. Bisher gibt es eine Homepage von Losinger Marrazzi AG, welche über die Entwicklung des Manegg-Areals informiert. Da wir als Bauträger andere Leser ansprechen wollen als ein Totalunternehmer, hat man sich zu diesem Schritt entschlossen und auch gleich noch ein neues Logo kreiert.

**manegg**

Genossenschaften in der Green City

[www.genossenschaften-manegg.ch](http://www.genossenschaften-manegg.ch)

[info@genossenschaften-manegg.ch](mailto:info@genossenschaften-manegg.ch)

Die Website der vier Bauträger des Manegg-Areal soll zudem als Marketinginstrument nach

innen und aussen dienen, insbesondere für die Vermietung der Gewerbeflächen in den Erdgeschoss. Zudem soll ein eigenes Projektprofil innerhalb des Projektes „GreenCity“ aufgebaut werden, da die Genossenschaften nur einen Teil des Manegg-Areals entwickeln. Für ca. 2/3 aller Flächen gibt es private Investoren.

Auch bei diesem Projekt wurden die anvisierten Ziele unter komplexen Bedingungen erreicht und man kann guten Gewissens davon sprechen, dass man auch hier auf Kurs ist. Vor allem die Zusammenarbeit unter den vier Bauträgern und der Wohnbaugenossenschaft Zürich, vertreten durch Andreas Wirz, gestaltet sich reibungslos und speditiv, was sich letztlich auch im Aufwand wieder zeigte. Das war so am Anfang nicht zu erwarten gewesen.

#### **Allerlei und Sonstiges**

In den Stammhäuser an der Hofwiesenstrasse 21-23 wurde begonnen, die in die Jahre gekommenen Kühlschränke nach und nach zu ersetzen. Die neuen Kühlschränke sind nun auch hier mit einem separaten Tiefkühlteil ausgestattet.

Im Aussenraum der Stammhäuser entsprechen die Spielgeräte nicht mehr den geforderten Sicherheitsstandards. Das gab auch hier Ende Jahr Anlass, die Umgebung mit dem Landschaftsarchitekten Andreas Tremp übergeordnet zu betrachten, mit dem Ziel, eine bessere Nutzung des Aussenraums zu erreichen. Diese Arbeiten werden uns ins Jahr 2012 begleiten.

Im Sihlgarten beschäftigten uns weiterhin Mängelbehebungen an Kanalisationsleitungen und Küchenabdeckungen. Mängelrügen an die Karl Steiner AG führten letztlich zu Taten, so dass das Thema Ersatzneubau Leimbach voraussichtlich im 2012 abgeschlossen werden kann.





Um die Orientierung von Gross und Klein, Besuchern und Lieferanten zu verbessern, hat man sich seit 2010 dem Thema Signaletik im Sihlgarten angenommen und im Jahr 2011 das Konzept von Galli Rudolf Architekten und der Künstlerin Blanca Blarer umgesetzt. Vor den Hauseingängen wurden farbige Einlagen bei den Entwässerungsrinnen eingesetzt, die wir als einen gelungenen Beitrag zur Signaletik im Sihlgarten ansehen. Ebenso die grossformatigen pinken Hausnummern in den Korridoren des Untergeschosses. In den Treppenhäusern wurde ausschliesslich mit Materialität ein Orientierungskonzept umgesetzt, welches aber nicht die gewünschte Orientierung in den Treppenhäusern leisten konnte. Begünstigt durch die mangelhafte Ausführung der Intarsien, wird es hier eine Korrektur zur besseren Orientierung im Jahr 2012 geben. Im Aussenbereich wurden die Hausnummern an die Velounterstände gut sichtbar aufgetragen, um Besuchern und Lieferanten den Weg zu weisen.

*Für das Ressort Bau und Unterhalt  
Thomas Merkle*

## Bericht des Ressorts Kommunikation

**Nachdem sich das Ressort Kommunikation im ersten Halbjahr 2011 dem Jahresbericht und der Genossenschaftszeitung widmen konnte, stand im zweiten Halbjahr eine umfassende Analyse des Erscheinungsbilds der Genossenschaft im Vordergrund.**

### Buntes Blatt

Unsere Genossenschaftszeitung „Buntes Blatt“ ist im März und Oktober 2011 in der Auflage von je 320 Stück erschienen.

Berichtet wurde neben den Anlässen der Kontaktgruppe über die Erneuerung Küche/Bad Hofgarten I+II, die Darlehenskasse, unsere Mitarbeiter, die Baumbepflanzung im Hofgarten, die Siedlung Sihlbogen, das Neubauprojekt Manegg, die Signaletik im Sihlgarten sowie unsere Veloabstellplätze. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich die Interviews von Herbert Vieweg mit aktuellen und ehemaligen BewohnerInnen.

### Kontaktgruppe

Unsere aktive und engagierte Kontaktgruppe unter der Leitung von Maria Vicini und Céline Fleury übertraf sich auch im 2011 wieder selbst mit der Organisation von geselligen Anlässen für unsere GenossenschafterInnen.



Sei es beim Racletteessen, dem Ausflug auf den St. Peter, dem Halloween im Sihlgarten, dem Adventskalender basteln oder dem „Sushi selbstgemacht“, es war für jeden Geschmack und jede Altersgruppe ein passender Anlass dabei.



### Analyse der Corporate Identity

Weil das Erscheinungsbild der Genossenschaft Hofgarten (Corporate Identity) bereits seit knapp zehn Jahren keine Anpassungen mehr erfahren hat, entschied sich der Vorstand zu dessen Überprüfung.

Dabei wurde festgestellt, dass unser Auftritt freundlicher und lebendiger gestaltet werden kann. Es zeigte sich auch ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchgängigkeit, d.h. dass verschiedene Publikationen besser aufeinander abgestimmt werden.

Als erste unmittelbare Massnahme wurden die Inhalte auf unserer Internetseite leicht angepasst.

Weitere Massnahmen im Zusammenhang mit unserer Corporate Identity sollen im Jahr 2012 umgesetzt werden.

*Für das Ressort Kommunikation, Stefan Wyss*

## Bericht des Ressorts Finanzen

**Im Berichtsjahr befasste sich das Ressort Finanzen wiederum mit der Finanzierung der Erneuerung der Küchen und Bäder und diversen weiteren kostenintensiven Bauprojekten. Es resultierte ein positives Betriebsergebnis, das allerdings keine Verzinsung des Anteilscheinkapitals zulässt. Weitere wichtige Themen waren das zweite Betriebsjahr der neu eingeführten Darlehenskasse, die Abklärungen der FINMA im Zusammenhang mit der Darlehenskasse, die Entwicklung der Zinssätze und auch wieder die Mietzinsgestaltung.**

### **Jahresrechnung schliesst wieder mit einem Überschuss ab**

Nachdem uns 2010 insbesondere die überraschend notwendig gewordene Asbestsanierung unerwartete Kosten und daraus resultierend einen Betriebsverlust verursachte, konnte das Rechnungsjahr 2011 wieder mit einem kleinen Überschuss abgeschlossen werden. Zwar mussten auch wieder beträchtliche Investitionskosten unter anderem für die Renovation des Kindergartens, des Gemeinschaftsraums und die Sanierung der Kanalisation aufgewendet werden, doch konnten auch diese Kosten aus den Einnahmen und mit einem Beitrag aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden. Deshalb konnte die Jahresrechnung 2011 mit einem Gewinn von rund CHF 20'000 abgeschlossen werden, der jedoch keine Verzinsung der Anteilscheine zulässt, sondern zum Abbau des Verlustvortrages eingesetzt werden muss.

### **Beträchtliches Cashflowpotenzial zur Mitfinanzierung der Investitionskosten**

Die Genossenschaft Hofgarten kalkuliert die Mietzinse ihrer Wohnungen nach der sogenannten Kostenmiete. Das heisst, die Mietzinse sind genau so hoch, dass sie alle Aufwen-

dungen der Genossenschaft decken. Zu diesen Aufwendungen gehören auch genügend hoch dotierte Abschreibungen und Rückstellungen. Abschreibungen und Rückstellungen haben keinen Liquiditätsabfluss zur Folge und bilden zusammen mit dem Betriebsergebnis den Cashflow. Mit dem Cashflow kann eine Unternehmung insbesondere Schulden zurückzahlen oder Investitionen aus eigenen Mitteln finanzieren. Der Cashflow der Genossenschaft Hofgarten hat im Berichtsjahr über CHF 1.1 Mio. betragen, die vor allem zur Mitfinanzierung der Erneuerungskosten der Küchen und Bäder aus selbst erarbeiteten Mitteln eingesetzt wurden.

### **Weiter sinkendes Zinsniveau verursacht nicht nur eitel Sonnenschein**

Bei der Berechnung der vorerwähnten Kostenmiete werden für die Kalkulation der Zinskosten üblicherweise nicht die tatsächlichen, von der Genossenschaft zu bezahlenden Zinssätze berücksichtigt, sondern es wird mit dem jeweils geltenden Referenzzinssatz für das Mietwesen kalkuliert. Je nachdem, ob die Durchschnittszinssätze der Genossenschaft höher oder niedriger sind als der Referenzzinssatz, kann sie sich entweder ein kleines Reservepolster verschaffen oder sie muss die nicht mit den Mietzinsen gedeckten Zinskosten durch Einsparungen bei anderen Kostenarten ausgleichen. Wegen einiger Festhypotheken mit Zinssätzen von über 3 Prozent ist nun der durchschnittlich von uns an die Kapitalgeber zu entrichtende Zinssatz ähnlich hoch wie der Referenzzinssatz und engen unseren finanziellen Spielraum immer weiter ein. Die von den Fachleuten erwartete nochmalige Senkung des Referenzzinssatzes auf 2¼ % wird diese Situation weiter verschärfen, zumal vier der fünf hoch zu verzinsenden Festhypotheken noch einige Zeit weiterlaufen.

### **Stark wachsende Darlehenskasse**

Die per 1. Januar 2010 eingeführte genossenschaftseigene Darlehenskasse hat ihren Bestand per Ende 2011 auf bereits knapp CHF 4.8 Mio. erhöhen können. Um dieses für unsere Genossenschaft insbesondere dank der Ein- und Anbindung der Mieterinnen und Mieter sehr interessante Finanzierungsinstrument nicht zu einem der teureren Finanzierungsmittel für unsere Investitionen werden zu lassen, beschloss der Vorstand per 1. November 2011 die Reduktion des Zinssatzes auf 1¼ %. Wir sind aber überzeugt, dass die Darlehenskasse auch mit diesem Zinssatz eine weiterhin sehr attraktive und ebenfalls sehr sichere Möglichkeit zur Geldanlage für unsere Mieterschaft darstellt, auch wenn mit einer grossen Wahrscheinlichkeit in Kürze mit einer weiteren Reduktion des Zinssatzes zu rechnen ist. Aber immerhin gewährt die Darlehenskasse auch weiterhin einen überaus fairen Zins und die Einlegerinnen und Einleger müssen für ihre Einlagen nicht noch Geld bezahlen...

### **Die Darlehenskasse im Fokus der FINMA**

Die Genossenschaft Hofgarten ist eine von vielen Zürcher Genossenschaften, die – zum Teil seit vielen Jahren – eine eigene Darlehenskasse führen, um einerseits eine hohe Eigenfinanzierung zu erreichen und andererseits ihren Mitgliedern Gelegenheit zur sicheren und zinstragenden Anlage von Geldbeträgen zu ermöglichen. 2011 interessierte sich nun die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA unseres Wissens zum ersten Mal dafür, ob sich die Genossenschaften – im vorliegenden Fall die Genossenschaft Hofgarten – an die gesetzlichen Vorgaben halten und die einbezahlten Gelder nicht vielleicht doch zumindest zwischenzeitlich in Finanzanlagen investieren. Selbstverständlich zeigten wir uns sehr kooperativ und lieferten der FINMA sofort alle von ihr verlangten Unterlagen. Und wie erwartet

konnte sehr schnell Entwarnung gegeben werden, denn die FINMA teilte uns bereits Mitte Oktober die Einstellung aller von ihr aufgenommenen Abklärungen mit. Somit steht Ihnen unsere Darlehenskasse auch weiterhin als attraktives Instrument zur sicheren und zinstragenden Anlage Ihrer Gelder zur Verfügung!

### **Durchführung der Risikobeurteilung**

Als Folge einer gesetzlichen Änderung ist auch die Genossenschaft seit 2008 dazu verpflichtet, im Anhang zur Jahresrechnung Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung zu machen. Gemeint ist damit, dass der Vorstand diejenigen Risiken auflistet, die sich aus dem sich ständig ändernden technischen, wirtschaftlichen, sozialen und politischen Umfeld ergeben und damit auch die Risiken der Genossenschaft beeinflussen können. Massnahmen, die im Hinblick auf diese Risiken getroffen werden, müssen nach den aktienrechtlichen Buchführungsbestimmungen in der Regel im Jahresbericht erläutert werden. Der Vorstand ist dieser Verpflichtung auch 2011 wieder nachgekommen und hat sich anlässlich einer Klausurtagung ausführlich mit diesem Thema befasst.

### **Mietzinsgestaltung**

Die Genossenschaft Hofgarten ist eine von der Stadt Zürich unterstützte Wohnbaugenossenschaft und sie untersteht auch dem Geltungsbereich der Mietzinsvorgaben der Stadt Zürich. Seit Mitte 2009 gilt der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO als verbindliche Grundlage für die Berechnung der Kapitalverzinsung und der daraus folgenden Festlegung der höchstzulässigen Mietzinse.

Der Vorstand ordnet der Einhaltung der Kostenmiete eine grosse Priorität zu. Deshalb reagierte er nach der per 1. Dezember 2011



erfolgten Bekanntgabe der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 2.5% sofort und reduzierte die Mietzinse in der Siedlung Sihlgarten per 1. April 2012 um 7%. Die Mietzinse in der Siedlung Hofgarten II konnten per 1. Januar 2012 um 3% gesenkt werden, währenddem die Mietzinse Hofgarten I aufgrund der gegen Ende 2011 abgeschlossenen Erneuerung Küchen/Bäder per 1. April 2012 provisorisch um 12% erhöht wurden. Die Mietzinse in der Siedlung Hofgarten bleiben bis zum Vorliegen der Bauabrechnung provisorisch.

### **Rückblick und Ausblick**

Im Gegensatz zu der vor Jahresfrist an dieser Stelle geäußerten Befürchtung, musste die Genossenschaft 2011 keinen weiteren finanziellen Verlust ausweisen, sondern konnte einen kleinen Gewinn verbuchen, welcher allerdings trotzdem keine Verzinsung des Anteilscheinkapitals zulässt. Im Weiteren werden wir in diesem Jahr auch die Mietzinse nach der Erneuerung Küchen/Bäder und dem Vorliegen der Bauabrechnung auf eine definitive Basis stellen. Für das laufende Jahr und die kommenden Jahre wird es nun darum gehen, unsere finanzielle Situation zu konsolidieren und die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass dem herausfordernden Projekt auf dem Areal Manegg auch in finanzieller Hinsicht eine solide wirtschaftliche Basis bereitet werden kann. Wir freuen uns auf eine spannende Zukunft der Genossenschaft Hofgarten!

*Für das Ressort Finanzen, Balz Christen*

## Bilanz

Aktiven	31.12.2011	31.12.2010	Differenz
	CHF	CHF	11 / 10 %
Flüssige Mittel	1'559'691.77	1'501'905.80	3.8%
Forderungen aus Vermietung	165'381.72	178'105.02	-7.1%
Übrige Forderungen	6'245.06	6'665.73	-6.3%
Vorräte	21'385.00	19'492.00	9.7%
Transitorische Aktiven	18'149.70	46'085.65	-60.6%
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'770'853.25</b>	<b>1'752'254.20</b>	<b>1.1%</b>
Wertschriften	10'000.00	10'000.00	0.0%
Mobilien	1.00	1.00	0.0%
Landwert der Liegenschaften	683'148.00		
Gebäudewert	46'843'751.44		
./. Abschreibungen	-6'232'650.12	41'294'249.32	-1.1%
Diverse Baukonti	11'145'263.90	6'149'502.45	81.2%
Emissionskosten EGW-Anleihen	56'753.00	63'272.00	-10.3%
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>52'506'267.22</b>	<b>47'985'484.77</b>	<b>9.4%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>54'277'120.47</b>	<b>49'737'738.97</b>	<b>9.1%</b>

## Bilanz

Passiven	31.12.2011	31.12.2010	Differenz
	CHF	CHF	11/10 %
Kreditoren	878'257.80	858'056.40	2.4%
Mieterakonti / Vorausbezahlte Mietzinse	441'668.60	492'150.69	-10.3%
Transitorische Passiven	29'238.00	81'324.40	-64.0%
Rückstellungen	6'384.05	29'916.85	-78.7%
Darlehenskasse	4'774'875.94	3'165'617.55	50.8%
Darlehen	3'800'000.00	1'400'000.00	171.4%
Anleihen	3'500'000.00	3'500'000.00	0.0%
Hypotheken	34'308'240.00	34'331'740.00	-0.1%
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>47'738'664.39</b>	<b>43'858'805.89</b>	<b>8.8%</b>
Erneuerungsfonds	5'145'730.70	4'518'980.50	13.9%
Solidaritätsfonds	112'053.24	111'413.89	0.6%
<b>Total Fonds</b>	<b>5'257'783.94</b>	<b>4'630'394.39</b>	<b>13.5%</b>
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'244'300.00	1'232'300.00	1.0%
Gesetzlicher Reservefonds	115'143.86	115'143.86	0.0%
Bilanzgewinn:			
- Verlustvortrag Vorjahr	-98'905.17		
- Erfolg aus laufender Rechnung (Gewinn)	20'133.45	-78'771.72	-20.4%
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'280'672.14</b>	<b>1'248'538.69</b>	<b>2.6%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>54'277'120.47</b>	<b>49'737'738.97</b>	<b>9.1%</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag			Differenz
	2011	2010	11 / 10
	CHF	CHF	%
Mietzinsen	3'937'106.00	3'836'210.65	2.6%
Aktivzinsen	2'616.00	2'634.34	-0.7%
Diverse Einnahmen	39'718.38	44'125.90	-10.0%
Ausserordentliche Einnahmen	60'401.55	48'887.40	23.6%
<b>Total Ertrag</b>	<b>4'039'841.93</b>	<b>3'931'858.29</b>	<b>2.7%</b>
<b>Aufwand</b>			
Kapitalzinskosten	1'121'957.80	1'054'277.08	6.4%
Personalkosten	524'714.90	601'035.60	-12.7%
Reparaturen und Unterhalt	728'287.71	762'457.15	-4.5%
Abgaben für Kehrrecht, Wasser, Strom	167'577.35	163'858.90	2.3%
Versicherungen und Gebühren	39'590.80	37'271.20	6.2%
Büro-, Verwaltungs- und andere Kosten	77'112.67	78'198.70	-1.4%
Vorstandshonorare und Sitzungsgelder	77'050.00	76'875.00	0.2%
Sozialleistungen à Vorstandsentschädigungen	9'631.25	9'301.90	3.5%
Revisionshonorar	5'292.00	4'408.80	20.0%
Kontaktgruppe	6'075.00	6'566.70	-7.5%
Einlagen:			
- Erneuerungsfonds	791'351.00		
- Amortisationsfonds	468'460.00		
	1'259'811.00	1'251'857.00	0.6%
Steuern	2'608.00	5'901.05	-55.8%
Betriebserfolg (Gewinn + / Verlust -)	20'133.45	-120'150.79	(*)
<b>Total Aufwand</b>	<b>4'039'841.93</b>	<b>3'931'858.29</b>	<b>2.7%</b>

(\*) keine Angabe

### Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die folgende Verwendung des Bilanzverlustes:

Erfolg gemäss Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2011	20'133.45
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-98'905.17
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-78'771.72</b>
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	-
Verzinsung des Solidaritätsfonds	-
Verzinsung der Anteilscheine	-
Vortrag auf neue Rechnung	-78'771.72
<b>Total Verwendung Bilanzverlust</b>	<b>-78'771.72</b>

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden nicht verzinst.



## Fonds und Wertberichtigungen

<b>Amortisationskonto für Liegenschaften</b>	in CHF
Stand 1. Januar 2011	5'764'190.12
Reglementarische Einlagen	468'460.00
<b>Saldo 31. Dezember 2011</b>	<b>6'232'650.12</b>

<b>Erneuerungsfonds</b>	in CHF
Stand 1. Januar 2011	4'518'980.50
Reglementarische Einlagen	791'351.00
Entnahmen	- 164'600.80
<b>Saldo 31. Dezember 2011</b>	<b>5'145'730.70</b>

<b>Gesetzlicher Reservefonds</b>	in CHF
Stand 31. Dezember 2010	115'143.86
Einlage aus Gewinnverteilung 2010	-
<b>Saldo 31. Dezember 2011</b>	<b>115'143.86</b>

<b>Solidaritätsfonds</b>	in CHF
Stand 31. Dezember 2010	111'413.89
Einlage aus Gewinnverteilung 2010 (Zins)	-
Stand 1. Januar 2011	111'413.89
Einlagen 2011	18'510.00
Entnahmen 2011:	
- Spenden / Jubiläen	-6'325.20
- Einlage Solidaritätsfonds SVW	-2'610.00
- Kontaktgruppe	-8'935.45
Total Entnahmen	-17'870.65
<b>Saldo 31. Dezember 2011</b>	<b>112'053.24</b>

## Übersicht der Liegenschaften mit ihren Werten

Liegenschaft	Bezug	Landwert	Gebäude- wert	Anlagewert 01.01.2011	Aktivierung 2011	Anlagewert 31.12.2011
Hofwiesenstr. 21/23	1922	53'075	1'616'925	1'670'000	-	1'670'000
Hofgarten I	1930	174'840	10'527'714	10'702'554	-	10'702'554
Hofgarten II	1932	365'626	12'749'133	13'114'759	-	13'114'759
Hofgarten III	1969	26'940	1'621'863	1'648'803	-	1'648'803
Sihlgarten	2007	62'667	20'328'116	20'390'783	-	20'390'783
<b>Total</b>		<b>683'148</b>	<b>46'843'751</b>	<b>47'526'899</b>	<b>-</b>	<b>47'526'899</b>

Liegenschaft	Bezug	Anlagewert 31.12.2011	Wertberichtigungen		Buchwert 31.12.2011
			2011	kumuliert	
Hofwiesenstr. 21/23	1922	1'670'000	-16'170	-335'616	1'334'384
Hofgarten I	1930	10'702'554	-105'280	-2'145'345	8'557'209
Hofgarten II	1932	13'114'759	-127'500	-2'625'166	10'489'593
Hofgarten III	1969	1'648'803	-16'220	-384'113	1'264'690
Sihlgarten	2007	20'390'783	-203'290	-742'410	19'648'373
<b>Total</b>		<b>47'526'899</b>	<b>-468'460</b>	<b>-6'232'65</b>	<b>41'294'249</b>

Siedlung	Bestand 01.01.2011	Erneuerungsfonds		Bestand 31.12.2011	Gebäudever- sicherungsw. 31.12.2011
		Einlage 2011	Entnahmen 2011		
Hofgarten	3'815'424	593'777	164'601	4'244'600	59'377'700
Sihlgarten	703'557	197'574	0	901'131	19'757'400
<b>Total</b>	<b>4'518'981</b>	<b>791'351</b>	<b>164'601</b>	<b>5'145'731</b>	<b>79'135'100</b>

## Übersicht der Liegenschaften mit ihren Werten

### Wohnungsbestand per 31.12.2011

Zimmerzahl	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	Total
Stammhäuser			7		6		3		16
Hofgarten I			27		42		2**		71
Hofgarten II	15		48		39				102
Hofgarten III	15								15
Sihlgarten	12	3	3	7		22		10	57
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>85</b>	<b>7</b>	<b>87</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>261</b>

\*\* Einfamilienhäuser

Weitere Lokalitäten	Hofgarten	Sihlgarten
Kindergartenlokal	1	1
Atelier	-	3
Gemeinschaftsraum	1	1
zusätzliche Kellerabteile	11	-
zusätzliche Estrichabteile	10	-
zusätzliche Mansarde	1	-
Garagen/Parkplätze	22	51
Rollergarage	2	-

## Hypotheken, Darlehen und Anleihen

<b>Hofwiesenstrasse 21/23</b>		Beträge in CHF
1.070%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 6. Februar 2017	600'000.00
<b>Hofgarten I</b>		
1.840%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 19. Oktober 2015	1'000'000.00
1.840%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 15. Oktober 2015	1'500'000.00
2.010%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 19. Oktober 2016	1'000'000.00
2.500%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 5. September 2015	3'000'000.00
1.640%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 7. Mai 2012	1'000'000.00
2.250%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 15.12.2014	780'000.00
<b>Hofgarten II</b>		
3.630%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 5. September 2012	3'000'000.00
1.730%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 9. November 2018	3'500'000.00
1.070%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 6. Februar 2017	1'600'000.00
1.070%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 6. Februar 2017	485'000.00
<b>Hofgarten I und II</b>		
1.750%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)	2'183'240.00
3.610%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 7. Mai 2015	2'000'000.00
1.875%	Anleihe Serie 38 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Ablauf 18.12.2019	1'100'000.00
1.750%	Anleihe Serie 39 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Ablauf 04.11.2020	2'400'000.00
2.000%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen SVW, Ablauf 31.12.2030	2'500'000.00
<b>Sihlgarten</b>		
3.200%	Festhypothek der Credit Suisse, Ablauf 15. September 2013	4'000'000.00
3.260%	Festhypothek der Credit Suisse, Ablauf 15. September 2015	4'060'000.00
3.220%	Festhypothek der Credit Suisse, Ablauf 25. Januar 2014	4'600'000.00
2.000%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen SVW, Ablauf 31.12.2024	1'300'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)</b>		<b>41'608'240.00</b>

## Verschiedenes

<b>Nebenkosten</b> in CHF	Total	Hofgarten I, II und III	Hofwiesenstr. 21/23	Leimbach
Mieterzahlungen (Akonti)	445'327.10	307'410.10	26'772.00	111'145.00
Verwaltungshonorar	10'822.45	6'761.30	653.45	3'407.70
Nebenkosten 2010/2011	360'656.20	225'334.95	21'786.50	113'534.75
<b>Saldo</b>	<b>73'848.45</b>	<b>75'313.85</b>	<b>4'332.05</b>	<b>-5'797.45</b>

<b>Personalkosten</b>	in CHF
Löhne	437'119.50
Sozialleistungen	87'595.40
<b>Total</b>	<b>524'714.90</b>

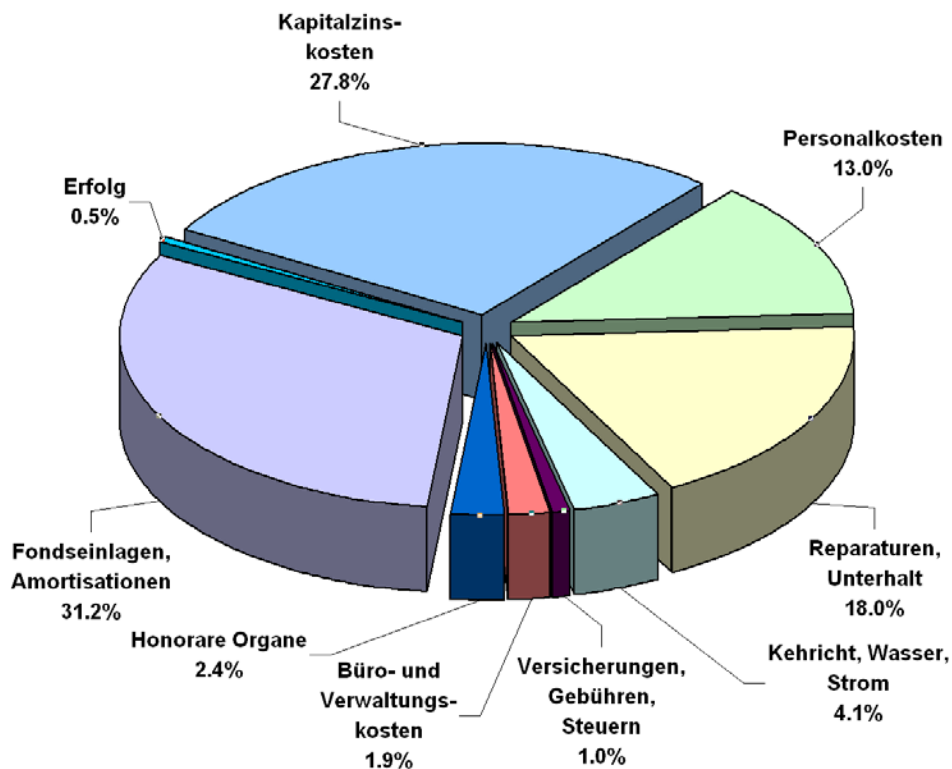
<b>Entschädigungen Kommissionen</b>	in CHF
Baukommission Leimbach	1'012.50
Baukommission Erneuerung Küche/Bad, HO I/II	14'090.60
Baukommission Manegg	18'900.00
<b>Total</b>	<b>34'003.10</b>

<b>Reparaturen und Unterhalt</b>	in CHF
Elektroinstallationen	21'476.25
Garten- und Umgebungsarbeiten	26'551.15
Tapeten, Farben, Material Maler	16'440.95
Material, Werkzeuge Hauswart	5'282.80
Übriger Unterhalt	202'906.46
Mieterzahlungen für Reparaturen	-21'750.30
Rückzahlungen Schadenfälle	-25'827.60
Sanierung Kindergarten	20'262.00
Gemeinschaftsraum	149'560.85
Sanierung Kanalisation	429'847.55
Asbest-Sanierung	4'762.80
Sanierung Innenhof	50'000.00
Schlusszahlung Ersatzneubau Leimbach	13'375.60
Beitrag aus dem Erneuerungsfonds	-164'600.80
<b>Total</b>	<b>728'287.71</b>

## Mieterfranken

Verwendung des Mieterfrankens	2007	2008	2009	2010	2011	in %
Kapitalzinskosten	1'194'176	1'236'670	1'122'974	1'054'277	1'121'958	27.8
Personalkosten	470'062	475'638	476'556	601'036	524'715	13.0
Reparaturen, Unterhalt	291'269	519'651	671'970	762'457	728'288	18.0
Kehricht, Wasser und Strom	165'689	182'813	165'102	163'859	167'577	4.1
Versicherungen, Gebühren & Steuern	46'353	52'128	59'261	43'172	42'199	1.0
Büro- und Verwaltungskosten	19'977	11'287	25'174	78'199	77'113	1.9
Honorare Organe	79'411	95'312	96'928	97'152	98'048	2.4
Fondseinlagen und Amortisationen	777'379	1 214'911	1'251'857	1'251'857	1'259'811	31.2
Erfolg	69'201	63'137	49'110	-120'151	20'133	0.5
<b>Ergebnis</b>	<b>3'113'516</b>	<b>3'851'547</b>	<b>3'918'932</b>	<b>3'931'858</b>	<b>4'039'842</b>	<b>100</b>

Verwendung des Mieterfrankens 2011



## Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung



### Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

#### Genossenschaft Hofgarten, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Gesamtrechnung der Fonds der Genossenschaft Hofgarten für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr 2011 geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

R. Schmidhauser  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. April 2012

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Genossenschaft Hofgarten

Hofwiesenstrasse 58

8057 Zürich

Telefon 044 363 39 11

Fax 044 363 39 12

Email [info@geho.ch](mailto:info@geho.ch)

Internet [www.geho.ch](http://www.geho.ch)

### **Auflage**

380 / Mai 2012